



Sag 601091-001 ako/lkb

KØBSAFTALE

(Dalgasgade 24A, Silkeborg)

Underskrevne

FOA Silkeborg-Skanderborg
CVR.nr. 2350 5614
Dalgasgade 24A
8600 Silkeborg

sælger og endeligt overdrager herved til medunderskrevne

Daniel Group ApS eller ordre
CVR.nr. 4002 8250
Peder Nielsens Vej 6
8600 Silkeborg

ejendommen

matr.nr. 1641 Silkeborg Markjorder
af areal iflg. tingbogen 3.571 m², heraf vej 290 m²,
beliggende Dalgasgade 24A, 8600 Silkeborg.

1. EJENDOM MED TILBEHØR

Ejendommen, der er en domicilejendom for sælger, sælges således som den er og forefindes og besat af køber med de på grunden værende bygninger med grund-, mur- og nagelfast tilbehør, herunder varme- og varmtvandsanlæg med fjernvarme alle faste ledninger og installationer, herunder faste lamper og fast badeværelsesudstyr, hegn, træer, plantninger og alt ejendommens rette tilhørende.

NJORD
LAW FIRM



Sælger er berettiget til at medtage alt løsøre herunder kaffemaskine/kaffeautomat, hjerterstarter og alle nedhængte lamper og væglamper, som ikke er en fast bestanddel af loftbeklædningen.

Sælger er desuden berettiget til at medtage nagelfaste indretninger fra bygningen, forudsat at køber ønsker at nedrive bygningen. Sælger kan f.eks. medtage inventar i produktionskøkken, herunder industriopvaskemaskine, stålborde m.v.

Køber skal senest 8 dage efter endelig og upåanket lokalplan foreligger give skriftlig meddelelse til sælger, såfremt køber ikke påtænker at nedrive bygningen, hvorved sælgers ret til at udtage nagelfaste indretninger bortfalder.

I det omfang det findes på ejendommen medfølger markiser, flagstang, sanitet og alt i vægge og gulve monteret badeværelsesudstyr, faste indvendige lamper i køkkener og baderum, udvendige lamper, postkasser, og renovationsstativer og -beholdere.

For oplysning om ejendommens bygningsarealer henvises til BBR-ejermeddelelsen.

2. LEJEMÅL

Ejendommen er fri for lejemål.

3. SERVITUTTER

Ejendommen overdrages med de samme rettigheder og forpligtelser, hvormed den har tilhørt sælger og tidligere ejere.

Ejendommens servitutter:

- 1) 08.06.1993: Dok. om jernbanetrafikken.
- 2) 15.07.1996: Dok. om pligt til at tåle jernbanetrafik, ret til færdsel samt areals vedligeholdelse m.v.

Der er over ejendommen udlagt en privat fællesvej i matriklen, som adgangsvej for nabo-ejendommen matr.nr. 1643h Silkeborg Markjorder, beliggende Dalgasgade 24B.

4. AREALÆNDRING VED ÆNDRING AF VEJ OVER EJENDOMMEN

Ejendommens adgangsvej ændres lidt som følge af krav til svingbane på Dalgasgade i forbindelse med udviklingen af naboejendommen Dalgasgade 24B. Alle omkostninger i den forbindelse afholdes af ejeren af Dalgasgade 24B, men der sker en mindre arealafgivelse på ca. 50-100 m² på ejendommen Dalgasgade 24A samt en omlægning og udvidelse af parkeringsarealet på Dalgasgade 24A til gengæld herfor. Foreløbigt kortrids for vejændringen vedlægges som bilag.



5. JORDBUNDSFORHOLD OG FORURENING

Parterne har forudsat at ejendommen har normalfundering og at ejendommen ikke er forurennet.

Køber undersøger ejendommens jordbundsforhold for funderingsforhold og forureningsforhold. Undersøgelsen skal være afsluttet senest 2 måneder efter at det er skriftligt meddelt til køber, at sælgers generalforsamling har godkendt købsaftalen, jf. pkt. 16, og eventuelle krav skal være fremsat over for sælger inden for fristen. Hvis der ikke er fremsat krav inden for fristen er forbeholdet bortfaldet.

Udgifter til ekstrarundering eller oprensning af forurening op til 250.000 + moms afholdes endeligt af køber. Hvis købers undersøgelser viser at der forventes udgifter til ekstrarundering og oprensning af forurening udover 250.000 + moms optages der forhandling mellem parterne om en løsning. Såfremt en løsning ikke kan opnås er hver af parterne berettiget til med 8 dages skriftligt varsel, at annullere nærværende købsaftale uden at parterne har noget krav mod hinanden i den forbindelse.

6. NEDRIVNINGSSOMKOSTNINGER

Parterne har forudsat at køber afholder evt. nedrivningsomkostninger for bygningerne, og køber indrømmes en frist til at undersøge de forventede nedrivningsomkostninger for ejendommen.

Undersøgelsen skal være afsluttet senest 2 måneder efter at det er skriftligt meddelt til køber, at sælgers generalforsamling har godkendt købsaftalen. Såfremt køber ikke kan godkende nedrivningsomkostningerne er køber berettiget til at annullere nærværende købsaftale uden at parterne har noget krav mod hinanden i den forbindelse. Krav om annullering skal være fremsat inden for fristen, idet forbeholdet ellers er bortfaldet.

7. OVERTAGELSE OG FORSIKRING

Ejendommen overtages af køber den **31.12.2022**, hvor ejendommen stilles til købers disposition.

Sælger er berettiget til, at udskyde overtagelsesdagen med op til 6 måneder mod et forudgående skriftligt varsel til køber senest den 1. september 2022. Køber kan ikke rette nogen økonomiske krav mod sælger som følge af en udskydelse af overtagelsesdagen iht. denne bestemmelse.

Ejendommen henligger fra ibrugtagning eller senest fra overtagelsesdagen i enhver henseende for købers regning og risiko.



Risikoen i tilfælde af ildebrand, for hvilken ejendommen er forsikret er overgået til køber fra købsaftalens dato. Køber er da berettiget til erstatningen for brandforsikringen efter de herom gældende regler og forpligtet til at opfylde sine forpligtelser iflg. nærværende købsaftale. Forsikringen kan ikke overtages, og der skal ske nytegning af forsikring.

8. REFUSION

Med overtagelsesdagen som skæringsdag udfærdiges sædvanlig refusionsopgørelse. Saldoen betales kontant på anfordring.

Refusionsopgørelsen skal udarbejdes senest 30 dage efter overtagelsesdagen. Refusionssaldoen forfalder 8 dage efter, at refusionsopgørelsen er godkendt af parterne. Betales refusionssaldoen ikke rettidigt, påløber renter efter rentelovens bestemmelser med Nationalbankens officielle udlånsrente med tillæg på 4%.

Køber kan ikke uden sælgers samtykke foretage modregning i refusionssaldoen for eventuelle mangelkrav.

Køber er ansvarlig for, at ejendomsskatter m.v., som forfalder efter overtagelsesdagen, betales rettidigt, og dette gælder, uanset om opkrævningskortene måtte lyde på købers eller sælgers navn og uanset om køber har modtaget opkrævningen eller ej.

9. SÆLGERS OPLYSNINGER

Ejendommen overdrages i øvrigt, som den nu er og forefindes og af køber beset, idet sælger oplyser, at

- der sælger bekendt ikke verserer sager eller består uopfyldte krav fra det offentlige eller private vedrørende ejendommen,
- sælger ikke har begæret ejendommen omvurderet eller indgivet klage over den fastsatte vurdering,
- der sælger bekendt ikke påhviler ejendommen utinglyste forpligtelser eller retigheder,
- al forfalden gæld vedrørende anlægsarbejder og tilslutninger til vej, fortov, fælles anlæg, fællesantenne, el, gas, vand, kloak, rensnings- og ledningsanlæg vil være betalt i forbindelse med handlens afslutning, og at der, medmindre andet er oplyst, sælger bekendt ikke er udført arbejder, afsagt kendelser eller truffet beslutninger



af offentlige myndigheder, for hvilke udgifterne senere vil blive pålagt ejendommen,

- der sælger bekendt ikke er sket forurening på den solgte grund, der kan give anledning til krav fra miljømyndighederne,
- de på ejendommen værende bygninger med deri værende installationer sælger bekendt er lovligt opført, indrettet og benyttet,
- eventuelle termoruder ikke er defekte eller punkterede på overtagelsesdagen,
- ejendommen ikke er registreret som affaldsdepot.

10. ANSVARFRASKRIVELSE

Ejendommen overdrages som den er og forefindes og beset af køber.

Køber er af sælger opfordret til at gennemgå ejendommen grundigt.

For så vidt angår ejendommens arealer henvises til BBR-ejermeddelelsen. Sælger er uden ansvar for om de registrerede arealer er i overensstemmelse med de faktiske arealer.

Med hensyn til ejendommens energimæssige tilstand henvises til ejendommens energimærke. Sælger påtager sig ingen risiko for ejendommens fysiske eller energimæssige tilstand.

Ejendommen sælges derfor uden ansvar for mangler af enhver art, såvel retlige som faktiske, bortset fra adkomstmangel.

11. KØBESUMMEN

Købesummen er aftalt til **8.000.000 kr.**, skriver "otte millioner" kroner, der berigtiges således:

Deponering af købesummen på overtagelsesdagen

8.000.000 Kr.

KØBESUM I ALT

8.000.000 kr.

Køber stiller senest 8 dage efter, at sælgers betingelse om generalforsamlingsgodkendelse er afklaret, bankgaranti for købesummens betaling.



Købesummen tillægges ikke moms.

Pr. overtagelsesdagen deponeres købesummen på deponeringskonto i sælgers bank Arbejdernes Landsbank.

Ved forsinket deponering af købesummen, betaler køber renter fra overtagelsesdagen til deponeringsdagen med en rentesats i h.t. rentelovens § 3, stk. 1, og § 5, stk. 1. Ved forsinket deponering er sælger efter påkrav berettiget til at hæve handlen.

Den berigtigende advokat/sælgers bank har pligt til af de deponerede midler at foretage:

- Indfrielse af pantegæld, der ikke skal overtages
- Betaling af evt. ejerskiftegebyr/-afdrag med rente til betalingsdagen
- Betaling af restancer
- Betaling af refusionssaldo i købers favør
- Betaling af øvrige beløb, som ifølge handelsvilkårene skal betales af sælger
- Betaling af sælgers andel af handelsomkostninger.

Disse betalinger må dog først ske, når endeligt skøde til køber er tinglyst uden præjudicerende retsanmærkninger, eller mod bankindeståelse for sletning af retsanmærkninger.

Sælger forpligter sig til at medvirke til, at tinglyste pantebreve i videst muligt omfang omformes til afgiftspantebreve, men sælger er uden ansvar i hvilket omfang der kan opnås afgiftsparkering.

12. EJENDOMSVÆRDI/KØBESUMMENS FORDELING

Ejendommen er pr. 1. oktober 2019 vurderet til ejendomsværdi 12.100.000 kr., heraf grundværdi 590.600 kr.

Parterne erklærer, at det i handlen medfølgende på basis af den kontant beregnede købesum er ansat således:

Bygninger	6.668.460	Kr.
Særlige installationer	740.940	Kr.
Grundens værdi	<u>590.600</u>	Kr.
I alt	<u>8.000.000</u>	Kr.



13. ERKLÆRINGER TIL BRUG FOR TINGLYSNING

Under henvisning til lov om sommerhuse og camping, erklærer køber på tro og love, at ejendommen ikke vil blive anvendt til et af de i lovens § 1 anført formål, men at ejendommen skal anvendes erhvervsmæssigt til kontorudlejning eller udlejning til helårsbeboelse.

14. FORSYNINGSSKABER M.V.

Fra overtagelsesdagen indtræder køber i sælgers rettigheder og forpligtelser overfor ejendommens forsyningsskaber.

I forbindelse med den faktiske overtagelse af ejendommen sørger parterne selv for aflæsning af forbrugsmålere, og sælger giver besked om ejerskifte og målerstand til de respektive forsyningsskaber.

Gæld, der afvikles gennem et fast bidrag eller er pålagt forbrug af vand, varme eller el, betales af køber fra skæringsdagen.

15. MOMSREGULERINGSFORPLIGTELSE

Der er ingen momsreguleringsforpligtelse.

16. BETINGELSER

Handlen er fra sælgers side betinget af:

at sælgers generalforsamling godkender købsaftalen, hvilket forventes i medio juni 2021,

at købesummen berigtiges, som ovenfor anført.

Handlen er fra købers side betinget af:

at jordbundsforhold er afklaret jf. pkt. 5,

at nedrivningsomkostninger kan godkendes af køber, jf. pkt. 6,



at fuldmagt til myndighedsbehandling af lokalplan og byggeansøgning m.v. udstedes af sælger efter sælgers generalforsamling har godkendt købsaftalen.

17. OMKOSTNINGER

Købsaftale og øvrige handelsdokumenter samt digital skødeanmeldelse udfærdiges af sælgers advokat.

Hver part betaler egne advokatombkostninger.

Afgift til skødets tinglysning betales af køber.

18. ØVRIGE FORHOLD:

Skøde udstedes når købesummen er deponeret i sin helhed.

Parterne er gjort opmærksom på, at ifølge Lov om tinglysning, skal et dokument, der anmeldes til tinglysning, indeholde oplysning om cpr-numre/cvr-numre på parterne. Til brug for tinglysning af dokumenter i forbindelse med handlen, skal cpr-numre derfor oplyses. Cpr-numre vil ikke blive gjort offentligt tilgængelige i forbindelse med tinglysning. Parterne gøres tillige opmærksom på, at købsaftale og de oplysninger, som i øvrigt indhentes om sagens parter, herunder oplysning om parternes navne, adresser, deponeringskonti, restgældsoplysninger m.m. vil blive videregivet til parterne samt til og mellem de relevante aktører i handlen, herunder rådgivere, banker og realkreditinstitutter. Handlens parter kan kontakte aktørerne og få at vide, hvilke oplysninger, det konkret drejer sig om.

19. EJENDOMMENS DOKUMENTER

Køber har i forbindelse med handlen fået udleveret følgende dokumenter:

1. Tingbogsudskrift
2. Servitutter:
 - 3) 08.06.1993: Dok. om jernbanetrafikken.
 - 4) 15.07.1996: Dok. om pligt til at tåle jernbanetrafik, ret til færdsel samt areals vedligeholdelse m.v.
3. Ejendomsdatarapport med bilag
4. Ejendomsvurderingsmeddelelse



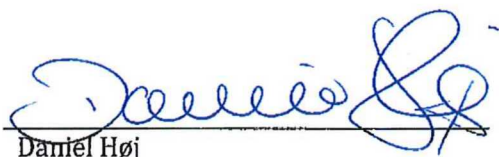
5. Ejendomsskatteoplysninger
6. BBR-meddelelse
7. Kortrids for etablering af svingbane på Dalgasgade samt ændring af vejforløb.

20. UNDERSKRIFTER

Ved købers anvendelse af "eller ordre" klausulen indestår køber som selvskyldnerkautionist for opfyldelse af samtlige vilkår og forpligtelser i nærværende købsaftale.

Dato: 19 / 04 - 2021

For køber:


Daniel Høj

Dato: 17 / 5 - 2021

For sælger:


Formand Ulla Gram


Næstformand Per Brobæk Madsen

[Underskriftsside til købsaftale for Dalgasgade 24A, 8600 Silkeborg]

